

 Édito

Je suis très heureux de vous retrouver pour ce nouveau numéro de Verlingue Infos Immobilier.

Nos équipes se sont une nouvelle fois mobilisées pour vous apporter des informations claires sur notre marché et ses enjeux, dans un monde économique et social qui continue d'être perturbé.

2022 s'annonce être une année particulière pour le marché de l'assurance. Nous faisons un point sur le contexte économique et les impacts sur les clauses d'indexation, ainsi qu'un focus sur les circonstances nouvelles qui peuvent affecter un immeuble et les obligations de l'assuré.

Comment continuer d'accompagner nos clients dans la simplicité de nos services ? Notre plateforme Immo@ccess propose désormais la mensualisation du paiement loyers impayés. Découvrez le témoignage de l'un de nos clients qui a été le premier à utiliser ce nouveau service.

Enfin, nos équipes seront présentes d'ici la fin de l'année sur les rendez-vous incontournables de notre profession auxquels vous participerez peut-être également. Nous espérons vous rencontrer à ces occasions.

Je vous souhaite une très bonne lecture de ce nouveau numéro.

Bien cordialement,

Alexandre Cohen
Directeur Verlingue Immobilier

 ACTUALITÉ

Marché de l'assurance Immeuble



L'année 2022 va marquer le marché de l'assurance par l'augmentation des primes. Les chiffres démontrent que les assurances des copropriétés appartiennent au secteur des assurances de Dommages, très impacté par des augmentations importantes.

À quoi correspond la prime du contrat d'assurance Immeuble ?

La prime du contrat d'assurance Immeuble est le montant réglé par la copropriété en contrepartie de garanties. Son coût tient compte notamment de la typologie et des particularités de l'immeuble, des garanties souscrites et des calculs statistiques établis par les assureurs en fonction de la probabilité de survenance de sinistres.

Sur quels critères la prime évolue-t-elle ?

- De manière récurrente, cette prime évolue tous les ans par application de la clause d'indexation, selon l'indice de référence prévu au contrat
- De manière ponctuelle, soit en raison de la sinistralité subie par l'immeuble, soit par les circonstances nouvelles qui aggravent le risque ou en crée de nouveaux

Nous vous proposons dans cette édition un focus sur le contexte économique et les impacts sur les clauses d'indexation, ainsi qu'un focus sur les circonstances nouvelles qui peuvent affecter un immeuble et les obligations de déclaration à l'assureur.

INDICE FFB DU COÛT DE LA CONSTRUCTION : QUELLE ÉVOLUTION ?



L'indice de référence visé dans les clauses d'indexation des contrats d'assurances des copropriétés est l'indice FFB du coût de la construction, mis à jour tous les trimestres par la Fédération.

Cet indice varie en tenant compte du coût des divers éléments entrant dans le prix de revient d'un immeuble (main-d'œuvre, matériaux, taxes...) et suit leurs évolutions.

L'objet initial de cet indice est l'indexation des polices d'assurance de la plupart des contrats liés à l'immobilier : contrat multirisque immeuble, habitation, propriétaire non occupant. Il traduit la hausse « mécanique » du coût des sinistres ; c'est pourquoi, il est utilisé chaque année à la date anniversaire du contrat pour réviser le montant des primes d'assurances et des franchises. Il peut également ajuster le montant des plafonds de garanties.

Conséquence directe de la pandémie mondiale, les secteurs de l'immobilier et de la construction ont subi une crise sans précédent causée par les pénuries de matériaux et de matières premières, ce qui a engendré des retards d'approvisionnement et une augmentation des coûts.

Après deux années de hausse mineure (moins de 1 %), la courbe d'augmentation de l'indice n'a cessé de croître depuis 2021 pour atteindre une hausse spectaculaire de 5,85 % pour les contrats à échéance de janvier 2022, suivie d'une deuxième hausse de 6,59 % pour les contrats à l'échéance suivante pour atteindre 9,88 % tout récemment.

Alors même que les experts prévoient une accalmie, c'est le contexte de la guerre en Ukraine qui fait craindre l'inflation sur les matières premières et la pénurie des matériaux de construction couplées à la crise des prix énergétiques avec une forte augmentation des prix de l'électricité et du gaz.

Pour vous accompagner dans ce contexte, nous veillons avec attention aux négociations avec les compagnies d'assurance pour éviter toute majoration de prime supérieure à l'indice.

L'AGGRAVATION DES RISQUES OU LA CRÉATION DE NOUVEAUX RISQUES EN COPROPRIÉTÉ

Les dispositions législatives prévoient que l'assureur peut modifier, de manière unilatérale, le coût de la prime en raison de changements intervenus dans la copropriété en cours de contrat qui entraîne une aggravation du risque.

Pour mieux comprendre, il est nécessaire de reprendre les éléments nécessaires à déclarer, pris en compte par l'assureur avant la souscription du contrat :

Adresse de la copropriété | Date de la construction | Indication de la nature des matériaux de construction | Nombre d'immeubles | Nombre d'étages | Commerces et activités | Professions libérables présentes | Surperficie de la copropriété en m² (surface développée) | Nombre de parking | Présence de gaz | Inscription aux monuments historiques | Inscription aux quartiers prioritaires

Pour le souscripteur, ses obligations sont de répondre très exactement aux questions posées par l'assureur, figurant sur la proposition d'assurance, sur les circonstances qui sont de nature à lui faire apprécier les risques qu'il prend en charge.

Le contrat est établi d'après les déclarations du souscripteur et la prime fixée en conséquence. Ainsi, en cours de contrat, le souscripteur doit déclarer à l'assureur dans un délai de quinze jours à partir du moment où il en a connaissance toutes les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence, soit d'aggraver les risques, soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait inexactes les éléments déclarés avant la conclusion du contrat.

En pratique, qu'est-ce que l'aggravation d'un risque ou la création de nouveaux risques ?

Dans le cadre d'un contrat d'assurance, on parle d'aggravation du risque lorsque, à la suite d'un changement, la probabilité qu'un sinistre survienne augmente.

En droit des assurances, « l'aggravation ou la nouveauté du risque s'apprécie par comparaison avec les réponses faites par l'assuré aux questions de l'assureur au moment de la souscription du contrat. Il conviendra de comparer les changements intervenus depuis la souscription du contrat. »

Il peut s'agir par exemple d'occupations considérées comme des risques aggravants pour les assureurs et de création de nouveaux risques :

- D'un changement de destination de lots d'habitation ou d'occupation des locaux professionnels ou commerciaux
- D'un arrêté de péril qui frappe l'immeuble
- De la surélévation d'un bâtiment
- De la construction d'un nouveau bâtiment

Nous attirons votre attention en votre qualité de syndic sur la nécessité lors d'une résolution d'assemblée générale qui vise à modifier la destination d'un lot de rappeler l'impact potentiel sur le contrat d'assurance.

Exemples d'occupation considérés comme des risques aggravants pour les assureurs : discothèque / club privé, restaurant dansant / cabaret, restaurant Kebab, bar à thème et à fermeture tardive, bowling, casino, menuiserie...

Quelles sont les conséquences d'une aggravation de risque ou création de nouveaux risques sur le contrat d'assurance ?

L'impact est important car l'article L 113-4 du code des assurances offre 2 options à l'assureur, lorsqu'une aggravation de risque ou création de nouveaux risques lui est signalée.

Il peut choisir :

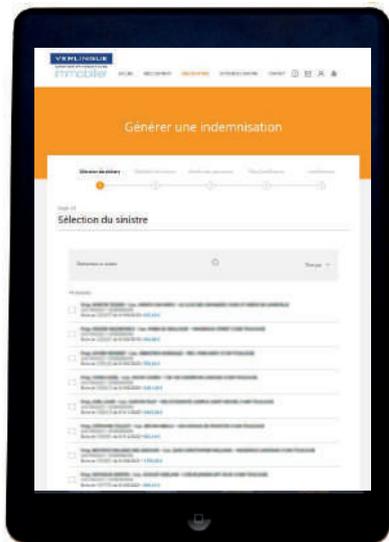
- De résilier le contrat
L'assureur résilie si la modification fait partie des risques qui ne rentrent pas dans sa politique de souscription ; par exemple, une discothèque.
- D'augmenter le montant de la prime
L'assureur rétablit ainsi l'équilibre entre la prime et les nouveaux risques de sinistre.

Si l'aggravation des risques est révélée à l'assureur après l'arrivée d'un sinistre, l'assureur peut aller jusqu'à retenir une partie des indemnités à verser.

Pour l'ensemble de ces raisons et conséquences, il est capital pour la copropriété d'être attentive à toutes les modifications intervenant dans l'immeuble et d'en informer Verlingue.

Verlingue intègre dans ses négociations des conditions permettant de minimiser les impacts de ces modifications.

Nos équipes de prévention sont à votre disposition pour vous accompagner sur l'analyse des modifications intervenant dans la copropriété qui rentreraient dans ce cadre.



#EXPÉRIENCECLIENT

Immo@ccess

Nouveau service de mensualisation du paiement loyers impayés

Immo@ccess, la plateforme web Verlingue dédiée à la gestion des contrats, à la déclaration et au suivi des sinistres des clients Immobilier s'enrichit d'une nouvelle fonctionnalité.

Désormais, les clients administrateurs de biens Verlingue Immobilier peuvent déclencher eux-mêmes leurs indemnités de loyers impayés. Une expérience utilisateur plébiscitée par tous ceux qui l'ont déjà adoptée !

Simple et rapide, les clients obtiennent un règlement de leurs sinistres par virement bancaire, à compter du 1^{er} jour du mois. Ce nouveau service leur assure une plus grande flexibilité et réactivité face aux besoins financiers de leurs propriétaires-bailleurs.

Chaque client dispose ainsi d'une plus grande autonomie, au plus près de sa réalité quotidienne, sans alourdir la charge de travail.

Le montant dû par l'assureur à l'assuré est calculé au plus juste par cette solution. Elle permet d'éviter des remboursements par les clients concernés, lorsque le locataire a déjà réglé son loyer ou une partie de son loyer.

Ce nouveau service évite ainsi d'engager des recours inutiles contre le propriétaire ayant perçu des montants indus.

Toujours dans un souci de transparence et de visibilité, les déclarations de sinistres Vacance locative effectuées sur la plateforme Immo@ccess permettent aux clients de visualiser une estimation de l'indemnisation à percevoir.

Ce service est une nouvelle étape dans la transformation de l'offre de services Loyers Impayés Verlingue Immobilier actuellement en cours.

Les équipes reviendront vers vous dans les prochains mois pour vous présenter ces nouveautés.

Coraline Reche
Responsable service gestion
Cimm Immobilier



Testé et approuvé ! Simplicité de l'outil, efficacité et autonomie pour les gestionnaires.

Nous avons été parmi les premiers à mettre en œuvre cet outil. Ce service nous a séduit par sa simplicité et l'envie d'être encore plus efficace au sein de notre structure ainsi que pour nos propriétaires bailleurs.

Nos gestionnaires actualisent la dette des locataires et génèrent l'indemnisation en milieu de mois sur chaque dossier en cours de sinistre pour que nous puissions régler nos propriétaires bailleurs avec l'ensemble de notre portefeuille, créant ainsi un gain de temps en supprimant les traitements ponctuels.

Toute la procédure en cours est retracée sur le site et l'ensemble des dossiers est présent.

L'offre de service auprès de nos propriétaires bailleurs est ainsi de plus en plus complète et rassurante, ce qui fait la différence sur le terrain. Le premier délai d'indemnisation est désormais acquis et compris. Par la suite, le règlement mensuel est primordial pour des propriétaires ayant souvent des échéances de crédit à respecter ou pour qui cela constitue un revenu complémentaire.



1^{er} novembre 2022 début de la trêve hivernale

La trêve hivernale est imminente. Comme chaque année, elle débutera le 1^{er} novembre prochain.

Durant cette période, l'expulsion du locataire de son logement ne peut pas avoir lieu, elle est donc reportée au plus tôt à la fin de la trêve, à savoir à compter du 1^{er} avril 2023.

Cette trêve ne s'applique pas au squatteur occupant un logement. Elle ne concerne pas non plus l'expulsion du domicile conjugal ordonnée par le juge en cas de violences ou de procédure de divorce.

Compte-tenu du contexte inflationniste qui demeure à des niveaux historiquement élevés (flambée des prix des produits alimentaires + 12 % attendus en décembre, du gaz et de l'électricité...), le reste à vivre des ménages sera inévitablement impacté.

Un accroissement des impayés est donc à craindre dans les prochains mois.

En outre, nous pouvons souligner que même si le nombre d'expulsions est en légère augmentation sur 2022, il reste largement inférieur à 2019.

Actualités

La plateforme dédiée aux agents commerciaux immobilier

Verlingue propose, en partenariat avec **+Simple***, une plateforme 100 % digitale de souscription d'assurances spécifiquement pour les agents commerciaux en immobilier.

Soumises à une obligation d'assurances, ces professions réglementées peuvent désormais accéder à des offres assurantielles modulables en ligne pour couvrir les risques de leurs activités : Responsabilité civile Professionnelle*, Automobile, Complémentaire santé, Prévoyance.

Trois avantages pour les agents commerciaux en immobilier :

La garantie de solutions d'assurances à tarifs préférentiels, négociés avec les compagnies d'assurances

La sécurisation des conditions d'exercice de leur profession

Des solutions d'assurances : Automobile, Complémentaire santé et Prévoyance, proposées en complément de la Responsabilité civile professionnelle obligatoire

* Plateforme de souscription d'assurance digitale



Un parcours d'adhésion simple et rapide, entièrement digitalisé en 5 étapes pour recevoir immédiatement son attestation :

- 1 | Sélectionner la ou les offres souhaitées (RC pro incluse)
- 2 | Obtenir un devis instantanément
- 3 | Souscrire directement en ligne 24/7
- 4 | Régler par carte bancaire de manière sécurisée
- 5 | Payer mensuellement

Agenda novembre-décembre 2022

Cette fin d'année, nos équipes seront ravies de vous recevoir à plusieurs occasions à Paris et en régions pour échanger avec vous sur vos actualités, le marché...

8-9 novembre

Salon National
RENT
PARIS

17 novembre

Académies de l'immobilier
FNAIM
MARSEILLE

5-6 décembre

Congrès National
FNAIM
PARIS

14-16 décembre

Congrès National
UNIS
PAU

Vous souhaitez prendre rendez-vous dès maintenant avec nos équipes, nous vous remercions de nous adresser votre demande directement par mail à l'adresse verlingueimmobilier@verlingue.fr.

QUIMPER PARIS AIX-EN-PROVENCE BORDEAUX DIJON LILLE LYON MARSEILLE MULHOUSE NANTES RENNES STRASBOURG TOULOUSE VANNES
LONDRES MANCHESTER EGHAM REDHILL ZURICH LUCERNE BERNE PORTO LISBONNE PORTIMÃO